

汕尾市新型产业用地（M0）项目达产验收 实施指引

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为落实《汕尾市区新型产业用地（M0）管理暂行办法》（以下简称《办法》）的有关规定，规范和指导新型产业用地（M0）项目验收工作，制定本实施指引。

第二条 按照《办法》要求，由汕尾市投资促进局（汕尾市招商引资工作领导小组办公室）牵头市自然资源局、市工信局、市科技局、市商务局、市发改局、市财政局、市统计局、市税务局组成新型产业用地（M0）项目监督小组，负责对新型产业用地（M0）项目的实施情况进行指导、监督、检查及达产验收。项目监督小组办公室设在汕尾市投资促进局，负责监督小组日常工作。

第三条 新型产业用地（M0）项目达产验收结果，将作为新型产业用地（M0）项目开发主体自持部分产业用房和服务设施用房办理不动产权证书，以及项目可分割转让部分的项目用房申请不动产转移登记等的重要依据。

第二章 达产验收要求与流程

第四条 新型产业用地（M0）项目达产验收，采取“事前明确验收标准，事后对标验收”的方式进行，验收标准主要根据项目《土地出让合同》和《汕尾市新型产业用地项目履约监管协议》等相关内容确定。

第五条 按照《汕尾市新型产业用地项目履约监管协议》约定，新型产业用地（M0）项目实行分期建成投产的，可申请进行分期达产验收。采取分期建成投产的项目，则按当期实际开发面积计算投资强度、年产出比（产出强度）和财政贡献指标。

第六条 验收类型。新型产业用地（M0）项目验收类型按照验收阶段分为建成投产验收和运营期满验收共 2 种。

（一）建成投产验收。新型产业项目建成投产后，如按约定通过达产验收的，允许可分割转让部分的项目用房申请不动产转移登记和开发主体自持部分项目用房申请不动产登记。

（二）运营期满验收。新型产业用地（M0）项目全部或分期竣工且运营满 3 年，项目开发主体方应向监督小组申请整体或当期期满验收。

如果达产验收中仅财政贡献指标未达标，允许开发主体按《汕尾市新型产业用地项目履约监管协议》期限内的财政贡献指标补足差额（计算公式：每年补缴额=约定的年度财政贡献一年度实际上缴财政贡献），补足差额后，视为通过验收。

第七条 验收流程

（一）提出申请。项目开发主体按验收类型向项目监督小组

办公室（汕尾市投资促进局）提出验收申请，提供申请报告及相关证明材料，具体内容包括但不限于项目的投产时间、投资总额、投资强度、年产出比（产出强度）、财政贡献、研发投入、分割转让比例、规上企业入驻比例或使用产业用房面积比例等约定和实际完成情况，并提供第三方机构的专项审计报告。

（二）材料审查。项目监督小组办公室对项目开发主体递交的申请材料进行初步复核（7个工作日内），形成项目复核意见，并根据工作分工将有关达产指标情况发各部门核实，各部门核实意见以书面方式反馈监督小组办公室（7个工作日内）。

（三）现场验收。项目监督小组办公室组织项目监督小组各成员单位和第三方专业机构组成项目验收工作组，对通过初步复核的项目，以项目现场会议听取达产情况汇报、项目现场勘验等方式开展项目现场验收，并形成项目现场验收报告。

（四）验收意见出具。项目监督小组根据项目验收类型、项目复核意见、各部门的达产指标核实意见以及项目现场验收报告，出具验收意见。

第八条 验收指标标准。项目验收时，项目监督小组对照《土地出让合同》、《汕尾市新型产业用地项目履约监管协议》等约定内容及相关指标，对项目开发主体承诺的履约情况进行验收。同一项目采取分期建设的，则按当期实际开发面积计算验收指标。具体验收标准包括但不限于：

（一）投资总额：不低于项目开发主体承诺指标；

(二) 投资强度: 不低于项目开发主体承诺指标(亩均不少于 400 万元/亩);

(三) 年产出比(产出强度): 不低于项目开发主体承诺指标;

(四) 研发投入: 不低于项目开发主体承诺指标;

(五) 财政贡献: 不低于项目开发主体承诺指标(亩均不少于 30 万元/亩), 履约监管协议涉及财政贡献的条款自新型产业用地(M0)项目建成投产之日起生效;

(六) 分割转让比例: 不高于项目开发主体承诺指标(不超过可分割 M0 项目产业用房总建筑面积的 80%);

(七) 规上企业入驻比例或使用产业用房面积比例: 不低于项目开发主体承诺指标(规上企业不少于企业入驻总数的 20%, 或规上企业合计使用面积不少于产业用房面积的 30%);

第九条 整改期限。在《汕尾市新型产业用地项目履约监管协议》预定的时间内, 项目未通过验收的, 由属地政府、功能区管委会责令开发主体限期整改, 整改期限不超过 1 年, 项目整改完成后, 再提交达产复验申请。整改期内未提出达产验收申请或提出申请未能通过达产验收的项目, 视为逾期未通过达产验收项目, 应按《汕尾市新型产业用地项目履约监管协议》具体要求以及本指引第十条、十一条进行处置。

第三章 附 则

第十条 项目达产验收之前，项目开发主体股权不得变更，自持不动产权不得转让。

第十一条 新型产业用地（M0）项目（全部或分期）逾期未通过达产验收的，在执行《汕尾市新型产业用地项目履约监管协议》有关违约责任外，视情况分别给予以下处置方式：

（一）按照约定条款对开发主体处以罚没履约保证金、停止剩余未分割转让部分进行分割转让和不动产权证书办理。

（二）依法依规将未履约践诺的行为纳入信用记录，不得参与汕尾市土地竞拍。

（三）项目监督小组向汕尾市自然资源局提请解除土地出让合同，收回建设用地使用权；汕尾市自然资源局根据出让合同约定报汕尾市人民政府同意，收回建设用地使用权。

（四）开发主体（其母公司或控股公司）在汕尾市直接开发或联合开发的所有新型产业用地（M0）项目，有一个验收不达标的，5年内不得在汕尾市申请或联合申请开发新型产业用地（M0）项目。

第十二条 本实施指引由汕尾市投资促进局（汕尾市招商引资工作领导小组办公室）负责解释和修订，自印发之日起实施，试行三年。